

Пояснительная записка

К заявлению о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров строительства, реконструкции объекта капитального строительства по адресу:

**Республика Крым, Симферопольский район,
село Мирное, ул. Белова 14-а**

В части: установления отступов от границ земельного участка

1. Общая часть

В соответствии со статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Земельный участок с кадастровым номером 90:12:090103:135 по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, село Мирное, ул. Белова 14-а (далее земельный участок), в соответствии с Правилами землепользования и застройки Мирновского сельского поселения Симферопольского района, утвержденные решением 89 (внеочередная) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым I созыва от 13.03.2019 № 1165 (в ред. решения 97 (внеочередная) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым II созыва от 31.07.2024 № 1108) расположен в зоне застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-1). Градостроительный регламент установлен. (Приложение 2). Площадь земельного участка 400 кв.м., минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений сооружений при осуществлении строительства не менее 5 м., от красной линии проездов – не менее 3 м., максимальное количество этажей 3 (включая мансардный этаж). Максимальный коэффициент застройки земельного участка (K_z) – 0,3; максимальный коэффициент плотности застройки участка ($K_{пз}$) – 0,6

Факторы неблагоприятные для застройки следующие:

Участок имеет площадь меньше чем предусмотрено правилами землепользования и застройки, имеет не правильную, ломаную, трапециевидную форму, невозможно экономически целесообразно освоение земельного участка при соблюдении градостроительных регламентов.

В соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Республики Крым п 4.1.1. в целях создания условий для размещения застройки различного назначения в зависимости от урбанизации

территории и особенностей системы расселения на территории Республики Крым устанавливаются следующие зоны:

- Симферопольский муниципальный район, Мирновское сельское поселение – зона А – зона интенсивной урбанизации территории. В целях возможности экономически целесообразного освоения земельного участка в соответствии с разрешенным видом использования данного земельного участка (Блокированная жилая застройка) запрашивается разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

2. Местоположение земельного участка

Рассматриваемый земельный участок расположен по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, село Мирное, ул. Белова 14-а (кадастровый номер 90:12:090103:135), схема генерального плана выполнена на основании материалов топографической съемки, Градостроительного кодекса РФ, Земельного кодекса РФ, Федерального закона от 06.10.03 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Региональными нормативами градостроительного проектирования Республики Крым, действующих технических регламентов, санитарных норм и правил строительных норм и правил, иных нормативных документов.

Земельный участок предоставлен заявителю в собственность.

В настоящее время на участке объекты капитального строительства отсутствуют.

Подъезд к участку осуществляется со стороны проезда по ул. Белова.

На участке имеются зеленые насаждения лиственных не ценных пород.

Участок планируется под застройку одноэтажным жилым домом.

Площадь застройки – 109 кв.м

Участок предназначен для индивидуального жилищного строительства, находится в центральной части Сельского поселения в зоне жилой застройки и в непосредственной близости от сети общественного пассажирского транспорта.

Участок ограничен

- с северной и восточной стороны – 90:12:090103:7909

- с западной стороны – 90:12:090103:6978

- с южной стороны – 90:12:090103:6979

Рельеф участка спокойный, общий перепад высот сущ. Поверхности составляет около 1,5 м, с юго-восточной стороны перепад около 4 м.

Вертикальную планировку предлагается выполнить с учетом существующих основных требований;

- максимального сохранения существующего рельефа;
- максимального сохранения почв и древесных насаждений;
- отвода вод со скоростями, исключающими эрозию почв;
- минимального объема земляных работ.

Существующая застройка улиц, окружающий данный участок носит в основном малоэтажный исторически сложившийся характер.

3. Характеристика района участка

Участок расположен в IIIБ строительного-климатического районе, характеризующегося следующими факторами:

- расчетная сейсмичность площадки - 7 баллов
- среднемесячная температура воздуха в январе - от -5 до -14 оС
- среднемесячная температура воздуха в июле - от +21 до +25 оС
- ветровой район - III, норм, ветровое давление - 460 Па
- ветровая нагрузка при гололеде - 210 Па
- толщина стенки гололеда - 15 мм
- скорость ветра - 7,4 м/с
- нормативный вес снегового покрова - 820 Па.

Климат района умеренно-холодный, с мягкой зимой, полусухой, умеренно жаркий. Континентальность климата обусловлена влиянием южной степной части. Смягчающее влияние Черного и Азовского морей незначительно. Средняя годовая температура воздуха составляет +10,6 ОС. Максимальная среднемесячная температура воздуха приурочена к июлю - августу и составляет +21,8 ОС. Минимальная среднемесячная температура воздуха приурочена к январю-февралю (-0,3 оС). Средняя относительная влажность воздуха достигает 84% зимой, и снижается до 63 % в летнее время. Среднегодовое количество осадков равно 523 мм, максимальное количество осадков выпадает в июне, августе - 58мм. Подавляющее количество осадков выпадает в виде дождя.

Снежный покров характеризуется большой неустойчивостью из-за частых оттепелей зимой и сохраняется не более 25-30 дней в году.

Ветровой режим характеризуется преобладанием в течение всего года ветре в северо-восточного и северо-западного направлений. Среднемесячная скорость ветра в январе составляет 5,8 м/сек.

Участок имеет достаточное обеспечение инсоляции.

Рельеф сложный, общий перепад высот сущ. поверхности составляет около 2,5 средний уклон поверхности участка $i=0,19$.

Инженерно-строительная оценка территории является неблагоприятной для строительства:

- невозможно возведение сооружений без устройства подпорных стен и сложных фундаментов.

4. Основные объемно-планировочные решения.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Мирновского сельского поселения Симферопольского района, утвержденные решением 89 (внеочередная) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым I созыва от 13.03.2019 № 1165 (в ред. решения 97 (внеочередная) сессии Симферопольского районного совета Республики

Крым II созыва от 31.07.2024 № 1108) расположен в зоне застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-1). Градостроительный регламент установлен. (Приложение 2). Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для индивидуального жилищного строительства застройки:

- 1) этажность - не более 3 этажей (включая мансардный);
- 2) Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м.
- 3) Коэффициент застройки - не более 0,3;
- 4) Коэффициент плотности застройки - не более 0,6.

Предпроектным предложением предлагается использование земельного участка в соответствии с основным видом – индивидуальное жилищное строительство (код-2.1).

На участке запроектирован одноэтажный индивидуальный жилой дом. Объемно — пространственное решение обусловлено общей концепцией окружающей застройки, архитектурной выразительностью здания, компоновкой плана с учетом строительных норм и правил.

Проектным решением не предполагается перенос существующих автомобильных проездов. Подъезд к проектируемому жилому дому осуществляется с ул. Белова.

В соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Республики Крым утвержденных Постановлением Совета министров Республики Крым от 7 апреля 2022 года №219 п. 4.1.5. расчетные коэффициенты обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест, в отношении 1 кв.м, расчетной площади здания для застройки индивидуальными жилыми домами обеспечивается из расчета обеспеченности каждого жилого дома одним машино-местом.

Предпроектным предложением на участке предусмотрена стоянка на 2 машино-место, что полностью покрывает необходимость обеспечения парковочными местами для данного объекта капитального строительства.

В соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Республики Крым для застройки индивидуальными жилыми домами и блокированными жилыми домами расчетный коэффициент озеленения земельного участка, коэффициент обеспеченности детскими спортивными и игровыми площадками, коэффициент обеспеченности спортивными площадками - не устанавливаются.

В соответствии с положениями Федерального закона "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" от 22.07.2008 N 123-ФЗ Статья 32 проектируемое здание имеет класс функциональной пожарной опасности Ф1.4 - многоквартирные жилые дома.

Предпроектным предложением все положения данного нормативного акта соблюдены.

5. Техничко-экономические показатели

№ п.п.	Наименование	Единица измерения	Количество
1	Площадь участка землепользования	м ²	400
2	Площадь застройки	м ²	109
3	Этажность	Этаж	1
4	Кол-во этажей	Этаж	1
5	Кол-во машинно-мест	Шт.	2
6	Коэффициент застройки (Кз)		0,3
7	Коэффициент плотности застройки (Кпз)		0,3

6. Выводы о соответствии запрашиваемых отклонений требованиям технических регламентов СНиПов и ограничений использования земельного участка.

Для участка с кадастровым номером 90:12:090103:135 расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, село Мирное, ул. Белова 14-а *возможно разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства* в части:

1. Приложение 1

- сокращения минимально установленного Правилами землепользования и застройки Мирновского сельского поселения Симферопольского района отступа от границы земельного участка для допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений со смежными землями с 3 м до 1,73 м с северной стороны; с 3 м до 1,65 м с западной и с 3 до 2,2 с северо-западной стороны ;

2. Строительство жилого дома на данном земельном участке позволит создать все необходимые условия для соблюдения условий жизни семьи.

3. При строительстве объекта обеспечивается противопожарная безопасность здания и окружающей жилой застройки за счет устройства противопожарной стены здания.

4. Объект (земельный участок и строения на нем) не принадлежит к объектам культурного наследия.

5. Разрешение на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства позволяет обеспечивать соблюдение всех технических регламентов СНиПов и ограничений использования земельного участка, в том числе требований по пожарной безопасности, конструктивной безопасности объектов, инженерно-технических решений, экологических и

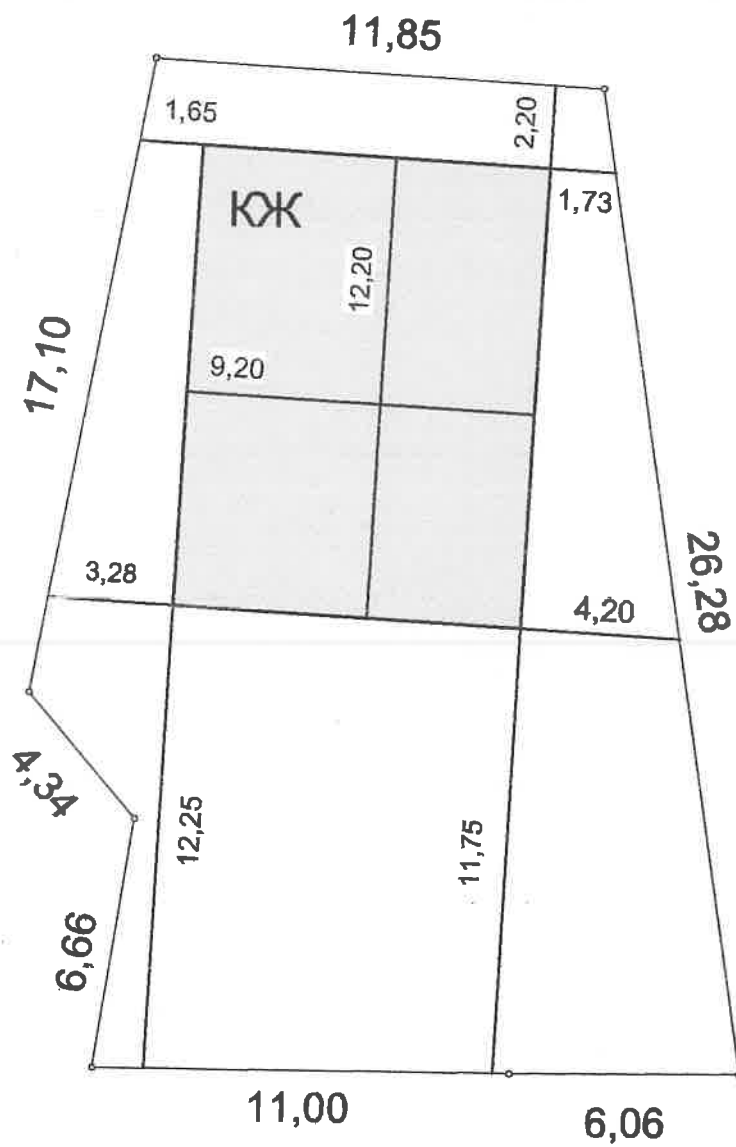
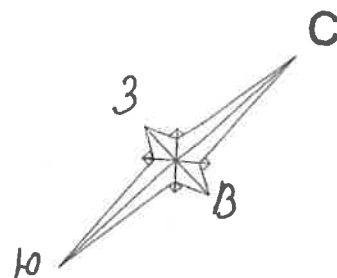
санитарно-эпидемиологических требований, требований результатов инженерных изысканий.

Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства для строительства индивидуального жилого дома соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка. Предоставление разрешения на отклонения от предельных параметров строительства возможно и позволит использовать земельный участок согласно основному виду разрешенного использования и обеспечить семью всеми необходимыми условиями для жизни.

На основании вышеизложенного прошу предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства по адресу: Республика Крым, Симферопольский район село Мирное, ул. Белова 14-а с кадастровым номером 90:12:090103:135,

в части установления отступов от границы земельного участка с с 3 м до 1,73 м с северной стороны; с 3 м до 1,65 м с западной и с 3 до 2,2 м с северо-западной стороны.

Приложение 1



**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ПО ВИДАМ И ПАРАМЕТРАМ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

Статья 36. Жилые зоны (Ж)

Статья 37. Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Код. Основные виды разрешенного использования	Код. Условно разрешённые виды использования	Код. Вспомогательные виды использования
2.1 Для индивидуального жилищного строительства (в ред. решения 95(внеочередная) сессии от 31.07.2019 № 1264) 3.1 Коммунальное обслуживание (в ред. решения 31 (внеочередная) сессии II созыва от 25.12.2020 № 386) 5.1.3 Площадки для занятий спортом (в ред. решения 31 (внеочередная) сессии II созыва от 25.12.2020 № 386) 8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	3.2 Социальное обслуживание 3.3 Бытовое обслуживание 3.5. Образование и просвещение 3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.4.2 Стационарное медицинское обслуживание 3.10.1 Амбулаторное ветеринарное обслуживание 4.4 Магазины 4.6 Общественное питание 4.9 Служебные гаражи (в ред. решения 93 сессии от 26.06.2019 № 1256) 4.9.1.1 Заправка транспортных средств 4.9.1.2 Обеспечение дорожного отдыха 4.9.1.3 Автомобильные мойки 4.9.1.4 Ремонт автомобилей 5.1 Спорт 13.1 Ведение огородничества	6.8 Связь

Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:
Основные виды разрешенного использования

Код вида разрешенного использования земельного участка	Разрешенное использование земельных участков и виды объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и(или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
2.1	Для индивидуального жилищного строительства (в ред. решения 95(внеочередная) сессии от 31.07.2019 № 1264)	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек 1. Предельные размеры земельных участков: – минимальные размеры земельных участков – 0,06 га; – максимальные размеры земельных участков – 0,25 га. – допускается устанавливать размеры земельных участков меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков и больше установленных градостроительным регламентом максимальных размеров земельных участков в случае: – формирования земельного участка (регистрации права на земельный участок) на основании документов, подтверждающих наличие ранее возникших прав на объекты недвижимого имущества и необходимых для государственной регистрации, перечень которых утверждён постановлением Совета министров Республики Крым от 11 августа 2014 г. № 264; – формирования (предоставления) земельного участка на основании неисполненного решения органа местного самоуправления, органа исполнительной власти о даче разрешения на разработку проекта землеустройства по отводу земельного участка,

Код вида разрешенного использования земельного участка	Разрешенное использование земельных участков и виды объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и(или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
		технической документации по землеустройству относительно • установления (восстановления) границ земельного участка в натуре (на местности), принятого с 14 октября 2008 года по 21 марта 2014 года, в соответствии с которым не утверждена документация по землеустройству (в случае завершения оформления права на земельный участок, начатого до вступления в силу Федерального конституционного закона, осуществляемого на основании, в порядке, установленном постановлением Совета министров Республики Крым от 2 сентября 2014 г. № 313); • формирования (предоставления) земельного участка собственнику расположенного на нём здания, строения, сооружения, который невозможно сформировать с соблюдением предельных размеров, установленных настоящим регламентом; • формирования (предоставления) земельного участка (земельных участков) в соответствии с проектом межевания территории гражданину (гражданам) с расположенными на земельном участке (земельных участках) постройками, возведенными самовольно до 18 марта 2014 года, в соответствии со статьёй 22 Закона Республики Крым от 15 января 2015 г. N 66-ЗРК/2015 «О предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и некоторых вопросах земельных отношений». • Допускается устанавливать размеры земельных участков меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков в случае объединения, перераспределения земельных участков, в случае, если площадь исходных земельных участков меньше установленного градостроительным регламентом минимального размера. • Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: • до индивидуального жилого дома – 3 м; • в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц и проездов: • до индивидуального жилого дома от красной линии улиц • – 5 м, от красной линии проездов – 3 м;

Код вида разрешенного использования земельного участка	Разрешенное использование земельных участков и виды объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и(или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
		• – в отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц. • ☐ Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. • Допускается блокировка жилых домов по взаимному согласию домовладельцев при условии соблюдения противопожарных требований и действующих градостроительных нормативов. • Предельное количество этажей жилого дома – 3 (включая мансардный этаж). • Максимальная высота жилого дома от уровня земли до верха плоской кровли – 9,6 м, до конька скатной кровли – 13,6 м. • Максимальная этажность вспомогательных строений – 2 этажа 8. Максимальная высота от уровня земли до верха нежилых зданий – 6 м. 9. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 %. 10. Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка – 0,8.